

Moers - Asberg

- Una casa indipendente unica e affascinante -  
\*La facciata storica incontra i comfort  
all'avanguardia\*

Codice oggetto: 25070020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 395 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25070020	Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 114 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	157.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.11.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

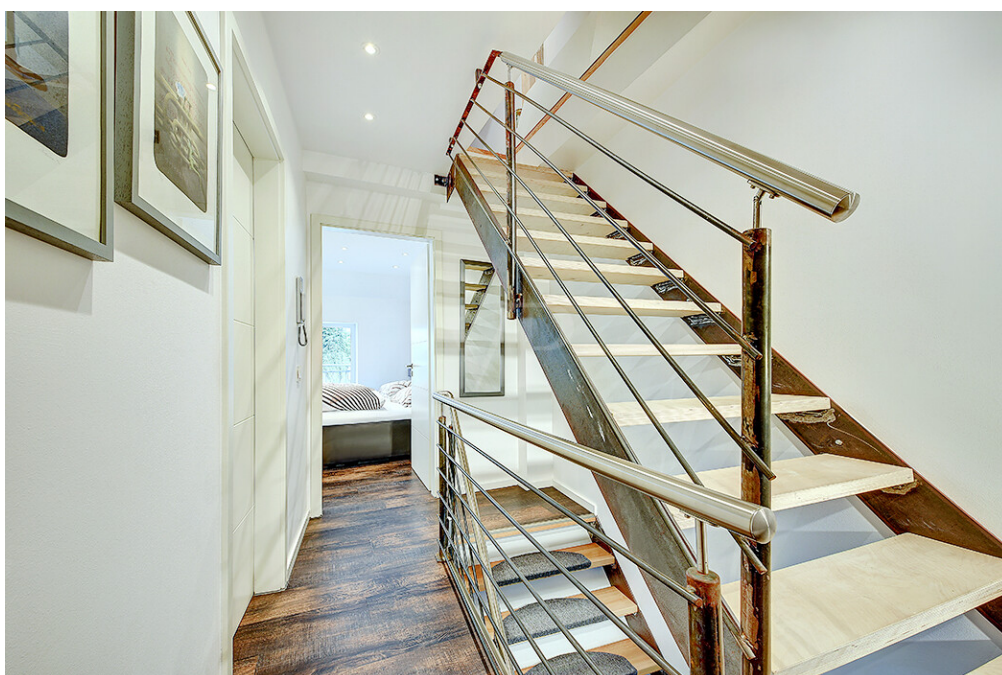
Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



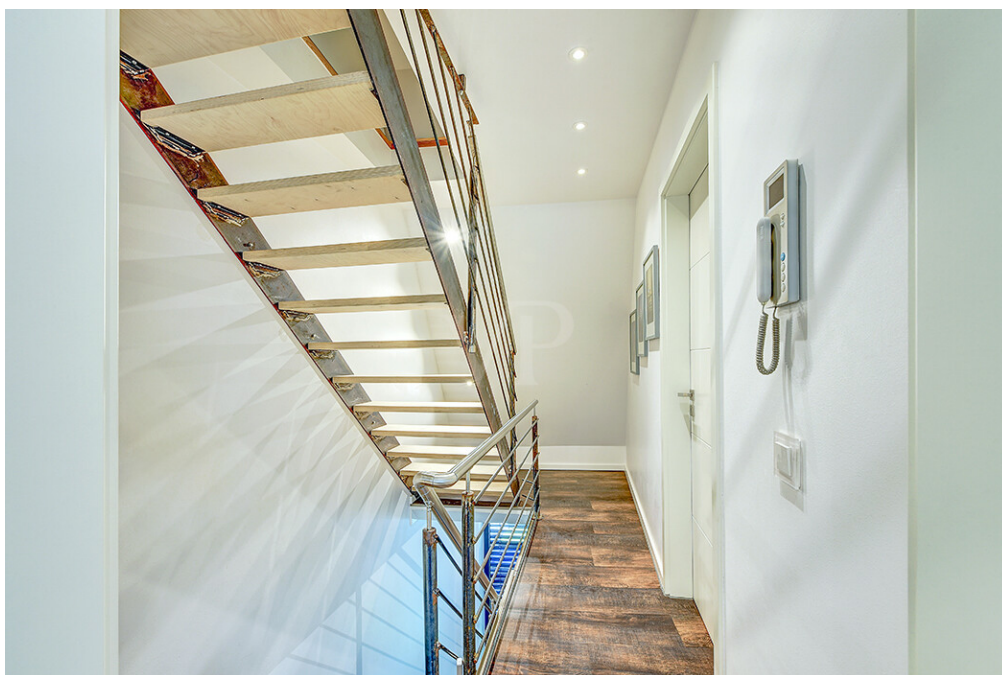
Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## Una prima impressione

In vendita questa casa indipendente arredata in modo esclusivo, che condivide una parete minima con la casa vicina sulla destra. L'abitazione offre 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e 114 m<sup>2</sup> di ulteriore spazio utilizzabile. Completata nel 1960, la casa è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione e conversione nel 2015. L'immobile è in ottime condizioni. Il design moderno degli interni crea un sorprendente contrasto con la facciata storica. Con un totale di 3,5 locali, più una sala hobby in mansarda (ulteriore spazio utilizzabile), questa proprietà offre ampi spazi per soddisfare le esigenze individuali, completati con gusto da arredi di alta qualità. Un dettaglio architettonico particolarmente degno di nota è l'ampliamento della zona giorno e pranzo, splendidamente illuminata da un lucernario. La cucina di alta gamma con mobili di qualità professionale (non inclusa nel prezzo di acquisto) arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa raffinata. Un altro punto forte dell'immobile è l'ampia terrazza, accessibile dal soggiorno, dalla zona pranzo e dalla cucina, che invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Qui è possibile prendere il sole. Il bagno per gli ospiti al piano terra è dotato di mobili di alta qualità, cabina doccia e si trova nell'ampliamento della casa. Anche il ripostiglio si trova lì, nascosto dietro mobili a muro, integrando perfettamente la cucina e le zone di servizio. La casa vanta anche un giardino ben curato con prato, una seconda terrazza sul retro (ideale per un'area giochi per bambini con struttura per l'arrampicata) e, in fondo al giardino, un prato con un grazioso capanno da giardino completa il quadro. Ci sono due camere da letto al piano superiore. La spaziosa camera da letto principale presenta ampie porte finestre e un balcone alla Julietta con accesso al giardino. Il bagno principale, con accesso privato alla camera da letto principale, è dotato di una moderna vasca angolare, mobili da bagno di alta gamma e bidet. La camera dei bambini, dotata di abbaino, dispone anch'essa di un bagno con doccia privato ed è arredata con mobili da bagno di alta qualità. Queste stanze sono perfette oasi di pace e tranquillità. La mansarda è stata trasformata in

una sala hobby (12 m<sup>2</sup> di superficie utile) e la finestra Velux permette alla luce di illuminare abbondantemente lo studio mansardato. Qui si trova anche il locale caldaia con caldaia a gas. La casa è ideale per coppie o piccole famiglie in cerca di una proprietà moderna in una buona posizione. Grazie alla disposizione ottimale e ai comfort offerti, questa è la casa perfetta per chi apprezza uno stile di vita semplice ma elegante. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e fissate un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di mostrarvi questa casa di persona.

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## Dettagli dei servizi

Heizung: Gas Brennwert von 2015 mit Fußbodenheizung, daher gute Möglichkeit später auf Wärmepumpe umzusteigen.

Elektro-Leitungen: Unterverteilung in 2015 erneuert

Wasser-Leitungen: Wasser, Abwasser und Steigleitungen in 2015 erneuert

Fenster: Kunststoff anthrazit dreifachverglast, einbruchhemmend mit Folie ausgestattet, Wohnzimmer-Terrassenfenster Hebe-Schiebe-Anlage

alle Fenster mit elektrischen Rollos

Raffstores nach Vorne raus, sowie alle Bäder ausgestattet

Dachflächenfenster (Velux neu)

Fassade: massiver Kalksandstein, gedämmte Fassade

Mansardendach: Bj. 2015

Dachstudio: Nutzfläche / Hobbyraum

Terrasse modernisiert mit modernen Bodenfliesen

Bodenbeläge: EG + OG komplett Vinyl, sowie Bäder

DG Holzboden

Bäder (2015 erneuert): Familienbad im 1. OG mit Whirlpool-Eckbadewanne und

Dusche

Gäste-WC im EG mit großer 4x4m bodentiefe Dusche

Kinderbadezimmer im 1. OG mit Dusche

Moderne Profi-Einbauküche kann auf VB übernommen werden!

Garten: Spielgerüst auf 2. Terrassenfläche

Tauchpumpe

Gartenhaus

Garage, gemauert: Minitiefgarage (für kleines Auto / Mofa oder Fahrräder),

Sektionaltor, elektrisch,

1 Stellplatzmöglichkeit für 1 Pkw

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## Tutto sulla posizione

Das hell, großzügig geschnittene EFH befindet sich in dem beliebten Stadtteil Moers-Asberg.

Sie finden in Moers Asberg eine hervorragende Infrastruktur vor. Diverse Supermärkte und sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Grundschule, Spielplatz sowie Ärzte und Apotheken sind vorhanden.

Das Naherholungsgebiet Schwafheimer See ist ebenfalls in der näheren Umgebung, ebenfalls der Erlebnispark "Töppersee" in Duisburg Bergheim. Freunde der Natur und Hundebesitzer finden aber auch in der umliegenden Nachbarschaft genügend Wiesen und Felder oder Joggingstrecken vor.

Mit dem ÖPVN sind Sie mit der Buslinie 929 schnell in der Moerser Innenstadt und Duisburg. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A40.

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 157.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25070020 - 47441 Moers - Asberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Evelin Gill

---

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)